

कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका क्षेत्रातील विठ्ठलवाडी कल्याण पूर्व येथील आरक्षण क्र. ४१२ वाहनतळ, आरक्षण क्र. ४१३ भाजीबाजार, आरक्षण क्र. ४१५ दुकान केंद्र (एकूण क्षेत्रफळ ११००० चौ. मी.) हे आरक्षित भूखंड अर्थसहाय्य करा- बांधा- वापरा- हस्तांतरीत करा (FBOT) तत्वावर विकसित करण्यास शासन मान्यता देणेबाबत.

**महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग,**

शासन निर्णय क्रमांक:- कडॉम-१०२५/ई-ऑफिस क्र.१४३२६७/प्र. क्र. ०९/नवि-२८

मंत्रालय (मुख्य इमारत), ४ था मजला, मादाम कामा मार्ग,

हुतात्मा राजगुरु चौक, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक:- ३० एप्रिल, २०२५

संदर्भ:- आयुक्त, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका यांचा क्र.कडॉमपा/आयुक्त/पीए/का-अ/वि.प्र./२३०, दि.०९.०१.२०२५ रोजीचा प्रस्ताव.

प्रस्तावना-

कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका, सर्वसाधारण सभा, ठराव क्र. १२७, दि.२२.१२.२००३ व ठराव क्र.९८, दि.१५.१२.२००६ अन्वये, मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम ७९ (क) नुसार आयुक्तांस महानगरपालिकेच्या मंजूरीने, महानगरपालिकेच्या मालकीची कोणतीही स्थावर किंवा जंगम मालमत्ता, पट्ट्याने देता येईल. भाड्याने देता येईल किंवा अभिहस्तांतरित करता येईल, या तरतुदी अंतर्गत, नागरिकांना व्यापक प्रमाणात सुखसोयी उपलब्ध करून देण्याकरिता, आरक्षित भूखंड अर्थसहाय्य करा — बांधा - वापरा व हस्तांतरित करा (F.B.O.T.) या तत्वावर विकसित करण्यास व करारनाम्याची मुदत जास्तीत जास्त साठ वर्षांपर्यंत ठेवण्यास मान्यता दिलेली आहे व सदर कामाची संविदा करणेस कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका, स्थायी समिती ठराव क्र. १० (३) दि.३१.०५.२००८ अन्वये मान्यता दिलेली आहे. त्यानुसार कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका क्षेत्रातील विठ्ठलवाडी कल्याण पूर्व येथील आरक्षण क्र. ४१२ वाहनतळ, आरक्षण क्र. ४१३ भाजीबाजार, आरक्षण क्र. ४१५ दुकान केंद्र (एकूण क्षेत्रफळ ११००० चौ. मी.) हे आरक्षित भूखंड अर्थसहाय्य करा- बांधा- वापरा- हस्तांतरीत करा (FBOT) तत्वावर खाजगी विकासकामार्फत विकसित करण्यासाठी निविदा प्रक्रिया राबविण्यात येऊन, निविदेप्रक्रियेअंती तसेच, खाजगी विकासकाशी वाटाघाटी करून त्यांचा प्राप्त देकार स्विकारण्यात आला. तथापि, सदर प्रकल्प राबविण्यास झालेला विलंब, महानगरपालिकेचे आर्थिक हित विचारात घेता, सदर प्रकल्पाच्या प्रकल्प सल्लागार तज्ञांच्या अहवालाप्रमाणे महानगरपालिकेस प्रत्यक्षात प्राप्त होणारी अधिमूल्य रक्कम स्विकारून सुधारित बांधकाम परवानगीनुसार कार्यवाही करण्यास मान्यता तसेच, महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम ७९ मधील तरतूदीनुसार प्रकल्पाची मालमत्ता साठ वर्षे कालावधीकरीता नाममात्र भाडे रक्कम रु. १/- प्रति चौ. फुट दराने भाड्याने देण्याबाबतचा प्रस्ताव संदर्भाधीन पत्रान्वये, आयुक्त, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका यांनी शासन मान्यतेस्तव सादर केला आहे. त्यानुसार सदर प्रकल्पास मान्यता देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय:-

कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका क्षेत्रातील विठ्ठलवाडी कल्याण पूर्व येथील आरक्षण क्र. ४१२ वाहनतळ, आरक्षण क्र. ४१३ भाजीबाजार, आरक्षण क्र. ४१५ दुकान केंद्र (एकूण क्षेत्रफळ ११००० चौ. मी.) ही आरक्षणे विकसित करतांना FBOT (अर्थसहाय्य करा, बांधा, वापरा व हस्तांतर करा) या तत्वांचा वापर असल्याने, प्रकल्पाची व्यवहार्यता तपासून, सदर आरक्षणे विकसित करतांना ६० वर्षे कालावधीकरिता FBOT (अर्थसहाय्य करा, बांधा, वापरा व हस्तांतर करा) तत्वावर देण्याची जाहिर लिलावाची प्रक्रिया राबवून कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने विकासकाची नियुक्ती केलेली आहे. सदर प्रकरणी प्रकल्पाची आर्थिक गुंतवणूक, त्यामधून व्यापक लोकहित, महानगरपालिकेस मिळणारे महसूली उत्पन्न इत्यादी बाबी पाहता, सदर प्रकल्प अस्तित्वात येणे महानगरपालिकेस हितावह असून, सदर प्रकल्प दिर्घ मुदतीसाठी देणे उचित होणार असल्याने, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका क्षेत्रातील विठ्ठलवाडी कल्याण पूर्व येथील आरक्षण क्र. ४१२ वाहनतळ, आरक्षण क्र. ४१३ भाजीबाजार व आरक्षण क्र. ४१५ दुकान केंद्र या आरक्षणावरील एकूण ११,००० चौ. मी. क्षेत्र खाजगी विकासकास FBOT (अर्थसहाय्य करा, बांधा, वापरा व हस्तांतर करा) या तत्वावर प्रथमतः ३० वर्षे व पुढील ३० वर्षांचे नुतनीकरण महानगरपालिका स्तरावर करून, अशा एकूण ६० वर्षे कालावधीकरिता नाममात्र रु. १/- प्रति चौ. फुट दराने भाड्याने देण्याकरिता महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम १९४९ चे कलम ७९ मधील तरतूदीनुसार खालील अटी व शर्तीच्या अधीन राहून शासन मान्यता देण्यात येत आहे.

तसेच, सदर प्रकल्प राबविण्यास झालेला विलंब, खाजगी विकासकाचे गुंतून पडलेले भांडवल व महानगरपालिकेचे आर्थिक हित याचा विचार करून, तडजोडीचा प्रस्ताव म्हणून सदर प्रकल्प निविदा अटी व शर्तीनुसार एक चटई क्षेत्रफळ मर्यादेत विकसित न करता एकात्मिक विकास नियंत्रण नियमावली (UDCPR) प्रमाणे अनुज्ञेय वाढीव चटई क्षेत्रफळानुसार विकसित करण्यास व सदर प्रकल्पाच्या प्रकल्प सल्लागार तज्ञांच्या अहवालाप्रमाणे महानगरपालिकेस प्रत्यक्षात प्राप्त होणारी अधिमूल्य रक्कम स्विकारून सुधारित बांधकाम परवानगी नुसार कार्यवाही करण्यासंदर्भात महानगरपालिकेने संदर्भीय पत्रान्वये सादर केलेल्या प्रस्तावाससुध्दा मान्यता देण्यात येत आहे.

अटी व शर्ती:-

- १) जागेची मालकी कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेची राहिल. सदरची जागा भाड्याने देण्यासंबंधीचा भाडेपट्टा करार सक्षम प्राधिकरणाद्वारे नोंदणीकृत करण्यात यावा.
- २) सदर प्रकल्पासंदर्भात शासनाच्या प्रचलित नियम व कायदानुसार लागू असणारे सर्व कर व शुल्क भरण्याची जबाबदारी भाडेपट्टाधारकाची राहिल.
- ३) जर अशा कोणत्याही देय रकमा भाडेपट्टाधारकाने विहित कालमर्यादेत अदा केली नाही, तर महानगरपालिका अशा मालमत्तेचा ताबा घेईल आणि अशा सर्व देय रकमा जमीन महसुलाची धकबाकी म्हणून अथवा महानगरपालिकेच्या मालमत्ता कर वसुलीच्या कार्यपद्धतीनुसार, यापैकी जे योग्य असेल त्याप्रमाणे वसूल केल्या जातील.
- ४) भाडेपट्टाधारक अतिरिक्त जागेचा वापर करणार नाही किंवा अतिरिक्त बांधकाम करणार नाही, अशा प्रकारचा वापर किंवा बांधकाम आढळून आल्यास, तो अटीचा भंग मानला जाईल आणि अधिनियमातील तरतुदीनुसार महानगरपालिकेकडून भाडेपट्टाधारकास नोटीस देऊन उक्त मालमत्तेचा ताबा घेण्यासाठी योग्य कारवाई सुरू केली जाईल.

- ५) महानगरपालिकेच्या पूर्वपरवानगीशिवाय भाडेपट्टाधारकाने केलेला वापरातील कोणताही बदल कराराचा भंग मानला जाईल आणि महानगरपालिकेद्वारे भाडेपट्टा रद्द करण्याची प्रक्रिया सुरू करण्यात येईल.
- ६) सदर प्रकल्पाकरीता करारनामा करतांना भाडेपट्ट्याचा एकूण कालावधी ६० वर्षे इतका नमूद करावयाचा आहे. शासन मान्यता दिल्याप्रमाणे भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करतांना, भाडेपट्टाधारकाने त्याच्या भाडेपट्ट्याच्या संदर्भात पूर्वी केलेल्या कराराच्या कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केलेला नसावा.
- ७) नोंदणीकृत भाडेपट्टा कराराद्वारे महानगरपालिकेच्या मालमत्तेवर महाराष्ट्र महापालिका अधिनियमातील तरतूद तसेच स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण नियम २०२३ अन्वये भाडेपट्टाधारकास कोणत्याही अधिकारांसह हितसंबंध, हक्क निर्माण किंवा प्रस्थापित केले जाणार नाहीत, तसेच कोणत्याही न्यायालयात महानगरपालिकेच्या मालमत्तेवर कायमस्वरूपी हक्क प्रस्थापित करण्यासाठी अधिनियम आणि नियमांचा वापर करता येणार नाही.

२. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेत स्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संकेतांक २०२५०४३०१८१२३३९९२५ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(सुशिला पवार)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत:-

- १) मा. उप मुख्यमंत्री (नगर विकास) महोदयांचे अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- २) आयुक्त, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका, जि. ठाणे.
- ३) प्रधान सचिव (नवि-२) महोदयांचे विशेष कार्य अधिकारी/स्वीय सहाय्यक, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ४) उप सचिव (नवि-२८), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) निवडनस्ती नवि-२८